

المعيار الشرعي رقم (9)

الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك*

* صدر هذا المعيار سابقا باسم "التطلبات الشرعية لصيغ الاستئجار والتحويل رقم (2)؛ الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك". وقد تم إعادة إصداره في شكل معيار، استنادا إلى قرار المجلس الشرعي بإعادة إصدار جميع التطلبات الشرعية لتصبح معايير شرعية.

المحتوى

رقم الصفحة	
133	التقديم
134	نص المعيار
134	1 - نطاق المعيار
134	2 - الوعد بالاستتجار
135	3 - تملك المؤسسة العين المراد إيجارها أو تملك منفعتها
136	4 - إبرام عقد الإجارة وأحواله
137	5 - محل الإجارة
139	6 - ضمانات مديونية الإجارة ومعالجتها
140	7 - طوارئ الإجارة
141	8 - تمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك
142	9 - تاريخ إصدار المعيار
143	اعتماد المعيار
	الملاحق
144	(أ) نبذة تاريخية عن إعداد المعيار
146	(ب) مستند الأحكام الشرعية
153	(ج) التعريفات

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين

التقديم

يهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، بدءاً من الوعد بالاستئجار— في حالة وجود وعد— وانتهاء بإعادة العين المؤجرة في الإجارة، أو تمليكها في الإجارة المنتهية بالتملك، كما يهدف أيضاً إلى بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية (المؤسسة/ المؤسسات)^(١).

والله الموفق.

(١) استخدمت كلمة (المؤسسة/ للمؤسسات) اختصاراً عن المؤسسات المالية الإسلامية، ومنها المصارف الإسلامية

نص المعيار

1 - نطاق المعيار

يتناول هذا المعيار إجارة الأعيان إجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتمليك، سواء كانت المؤسسة مؤجرة أم مستأجرة. ولا يتناول صكوك الإجارة لأنها ضمن معيار صكوك الاستثمار، ولا إجارة الأشخاص (عقد العمل) لأن لها معياراً خاصاً بها.

2 - الوعد بالاستئجار

1 / 2 الأصل أن تقع الإجارة على عين مملوكة للمؤجر، ويجوز أن يطلب العميل من المؤسسة أن تشتري العين أو تحصل على منفعة أحد الموجودات مما يرغب العميل في استئجاره ويعد بذلك.

2 / 2 تتم عملية التأجير من دون أن يسبقها تنظيم إطار عام حيث يقع إبرام الإجارة مباشرة وهو الأصل، ويجوز تنظيم إطار عام للاتفاقية التي تنظم عمليات الإجارة بين المؤسسة والعميل متضمنة الشروط العامة للتعامل بين الطرفين، وفي هذه الحالة يجب أن يوجد عقد إيجار خاص لكل عملية في مستند مستقل يوقع عليه الطرفان، أو بتبادل إشعارين للإيجاب والقبول مع الإحالة إلى الشروط العامة المبينة في الإطار.

3 / 2 يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي بحيث يتم - عند نكول العميل - تحميل الواعد الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وثمان بيعها. وهذا المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستئجار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستئجاره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة.

3 - تملك المؤسسة العين المراد إيجارها أو تملك منفعتها

1 / 3 يشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارها، أو تملك منفعتها:

(أ) فإذا كانت العين أو منفعتها مملوكة للمؤسسة فهو الأصل، فيجوز عقد الإجارة عند اتفاق إرادة الطرفين.

(ب) أما إذا كانت العين ستملكها المؤسسة بالشراء من الواعد بالاستتجار (انظر البند 2 / 3) أو من غيره، فلا تنعقد الإجارة إلا بعد تملك المؤسسة العين. ويصح التملك بعقد البيع ولو لم يتم تسجيله باسم المشتري (المؤسسة)، وحيث ينبغي أن يحصل المشتري على سند ضد تقرير الملكية الحقيقية له (انظر البند 4 / 1 / 5).

2 / 3 يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إيجارها نفسها إلى من تملكها المؤسسة منه، ولا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة للعين.

3 / 3 يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة (وهو ما يسمى التأجير من الباطن) ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه.

4 / 3 يجوز للمستأجر إجارة العين لملكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرة الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجرتان معجلتين . ولا يجوز ذلك إذا كان يترتب عليها عقد عينة: بتغيير في الأجرة أو في الأجل، مثل أن تقع الإجارة الأولى ببائة دينار حالة، ثم يؤجرها المستأجر إلى نفس المؤجر ببائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى ببائة وعشرة مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية ببائة نقداً، أو أن تكون الأجرة في الإيجارين واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية بشهرين.

5 / 3 يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفاً منضبطاً، ولو لم يكن مملوكاً للمؤجر (الإجارة الموصوفة في الذمة) حيث يتفق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد، ويراعى في ذلك إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها، ولا يشترط فيها تعجيل الأجرة ما لم تكن بلفظ السلم أو السلف. وإذا سلم المؤجر غير ما تم وصفه للمستأجر رفضه وطلب ما تتحقق فيه المواصفات.

- 6/3 يجوز للعميل أن يشارك المؤسسة في شراء العين التي يرغب في استئجارها ثم يستأجر حصة المؤسسة، فتكون الأجرة المقررة للمؤسسة مقابل حصتها في ملكية العين فقط؛ فيصبح المستأجر مالكا لحصة من العين، ولا تستحق عليه إلا أجرة ما ليس مملوكا له.
- 7/3 يجوز للمؤسسة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والتمن، بغية أن تؤجره المؤسسة تلك الأشياء بعد حيازة المؤسسة لها حقيقة أو حكما والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل إذا تيسر ذلك.

4 - إبرام عقد الإجارة وأحواله

1/4 إبرام عقد الإجارة وآثاره

- 1/1/4 عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر (انظر البنود 2/2/5، 2/2/7، و 2/2/7). ولكن يمكن فسخ الإجارة بالعذر الطارئ (انظر البند 1/2/7).
- 2/1/4 يجب تحديد مدة الإجارة، ويكون ابتداءها من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على أجل معلوم لابتداء مدة الإجارة، وهي التي تسمى (الإجارة المضافة) أي المحدد تنفيذا في المستقبل.
- 3/1/4 إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الموعد المحدد في عقد الإجارة فإنه لا تستحق أجرة عن المدة الفاصلة بين العقد والتسليم الفعلي، ويحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد.
- 4/1/4 يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقدها، ويكون العربون جزءاً معجلًا من الأجرة في حال نفاذ الإجارة، وفي حال النكول يحق للمؤجر أخذ العربون. والأولى أن تتنازل المؤسسة عما زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي: وهو الفرق بين الأجرة الموعود بها والأجرة المبرمة في العقد مع غير الواعد.

2/4 - أحوال عقد الإجارة

- 1/2/4 يجوز إبرام عقود إيجار لفترات متغايرة لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة، وهذه الحالة تسمى (ترادف الإجازات)؛ لأن كل إجارة منها تكون رديفة (لاحقة) للأخرى، وليست متزامنة مع بعضها، وذلك على أساس الإجارة المضافة للمستقبل (انظر البند 2/1/4).

2 / 2 / 4 إذا أبرم المؤجر عقد إيجار على عين لمدة معينة، فلا يصح إبرامه عقد إيجار مع مستأجر آخر خلال مدة عقد الإجارة القائم أو بمقدار الباقي في مدتها (انظر البند 2 / 1 / 7).

3 / 2 / 4 يجوز أن تتوارد عقود الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة ومدة محددة دون تعيين زمن معين لشخص معين، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف. وهذه الحالة من صور المهايأة الزمانية في استيفاء المنفعة (Time Sharing).

4 / 2 / 4 يجوز للمستأجر تشريك آخرين معه فيما ملكه من منافع بتمليكهم حصصاً فيها قبل إيجارها من الباطن، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين المستأجرة. وفي حال تأجيرهم للعين من الباطن يستحق كل شريك حصة من الأجرة بقدر مشاركته.

5 - محل الإجارة

1 / 5 أحكام المنفعة والعين المؤجرة

1 / 1 / 5 يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين. ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً، فلا يجوز إجارة مسكن أو أداة لعمل محرم مقصود من الإجارة؛ كمقر لبنك يتعامل بالفائدة، أو حانوت لبيع أو تخزين ما لا يحل، أو سيارة لنقل ما لا يجوز.

2 / 1 / 5 يجوز أن يكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشيوع، سواء أكان المستأجر شريكاً فيها للمؤجر أم لم يكن شريكاً فيها، ويكون انتفاع المستأجر بتلك الحصة بالطريقة التي كان يتمتع بها المالك (بالمهايأة الزمانية أو المكانية).

3 / 1 / 5 يجوز أن تُعقد إجارة على مسكن أو معدات ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالاً؛ كالبيت للسكنى، و السيارة للتنقل أو النقل، والحاسوب لتخزين المعلومات، إلا إذا علم المؤجر أو غلب على ظنه أن العين المؤجرة تستخدم في محرم.

4 / 1 / 5 يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه، والتقيد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعاً. كما يجب تجنب إلحاق ضرر بالعين بسوء الاستعمال أو بالتعدي أو بالإهمال.

5 / 1 / 5 لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسئوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته.

6 / 1 / 5 إذا فأتت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين، فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة.

7 / 1 / 5 لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة. و يجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر. وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية أو الدورية (العادية).

8 / 1 / 5 العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير. ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة، ولكن لا يجوز له تحميل المستأجر بعد العقد أي تكلفة إضافية زادت على ما كان متوقعاً عند تحديد الأجرة. كما يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراء التأمين على حساب المؤجر.

2 / 5 - أحكام الأجرة

1 / 2 / 5 يجوز أن تكون الأجرة نقوداً أو عيناً (سلعة) أو منفعة (خدمة). ويجب أن تكون الأجرة معلومة، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدة كلها، أو بأقساط لأجزاء المدة. ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين (انظر البند 3 / 2 / 5).

2 / 2 / 5 تجب الأجرة بالعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد. ويجوز أن تدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة.

3 / 2 / 5 في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم. ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع؛ لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.

4 / 2 / 5 يجوز الاتفاق على أن تكون الأجرة مكونة من جزأين محددين أحدهما يسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لتغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر؛ مثل التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها. ويكون الجزء الثاني من الأجرة تحت الحساب.

5/2/5 يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة، وذلك من باب تجديد عقد الإجارة. أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها.

6 - ضمانات مديونية الإجارة ومعالجتها

1/6 يجوز أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حالة التعدي أو التقصير مثل الرهن والكفالة وحوالة الحق على مستحقات المستأجر لدى الغير، ولو كانت تلك المستحقات تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر وممتلكاته.

2/6 يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها، وحيث إن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد أحدها من دون عذر معتبر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة. والأجرة المعجلة بالاشتراط في السداد تخضع للتسوية في آخر مدة الإجارة أو عند انقضاء قبيل نهاية المدة. وأي إهمال من المؤجر يحصل بعد اشتراط التعجيل يعتبر من قبيل المسامحة عن التعجيل مدة الإهمال وليس حقاً للمستأجر. ويراعى ما جاء في البند (2/2/5).

3/6 لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد (وينظر البند 4/6).

4/6 يجوز أن ينص في الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتملك على التزام العميل المستأجر المأطل بالتصدق بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة في حالة تأخره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة، بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة.

5/6 في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية، بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة. ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات المشروعة الناجمة عن إخلال المستأجر بالعقد.

7 - طوارئ الإجارة

1/7 بيع العين المؤجرة أو هلاكها

1/1/7 إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر منه، فإنه ينتهي عقد الإجارة بسبب انتقال ملكية العين للمستأجر وتتبعها ملكية المنفعة.

2/1/7 يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وتنقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار؛ لأنه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر، أما المشتري فإنه إذا لم يعلم بعقد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة عن المدة الباقية.

3/1/7 في حالة الهلاك الكلي للعين ينفسخ عقد الإجارة إذا كانت الإجارة لعين معينة، ولا يجوز أن يشترط في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أداء بقية الأقساط.

4/1/7 العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه وحيثئذ يعوضها بمثلها إن كان لها مثل، وإلا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك.

5/1/7 في حالة الهلاك الجزئي للعين المخل بالمنفعة يحق للمستأجر فسخ الإجارة، ويجوز أن يتفقا في حينه على تعديل الأجرة في حالة الهلاك الجزئي للعين إذا تحمل المستأجر عن حقه في فسخ العقد، ولا يستحق المؤجر أجرة عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا إذا عوضها (بالاتفاق مع المستأجر) بمثلها عقب انتهاء المدة الميينة في العقد.

6/1/7 في الإجارة الموصوفة في الذمة على المالك في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين المالكة، ويستمر عقد الإيجار لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فينفسخ العقد (انظر البند 5/3).

7/1/7 إذا توقف المستأجر عن استخدام العين أو أعادها إلى المالك دون موافقته، فإن الأجرة تستمر عن المدة الباقية، ولا يحق للمؤجر تأجير العين لمستأجر آخر في المدة الباقية، بل يتركها تحت تصرف المستأجر الحالي (انظر البند 1/2/7).

2 / 7 - فسخ عقد الإجارة وانتهاءه وتجديده

1 / 2 / 7 يجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين، ولا يحق لأحدهما فسخها إلا بالعدر الطارئ، كما يحق للمستأجر الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع، ويحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة.

2 / 2 / 7 يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها.

3 / 2 / 7 لا تنتهي الإجارة بوفاة أحد المتعاقدين، على أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجتهم.

4 / 2 / 7 تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة؛ وذلك لفوات المنفعة المقصودة.

5 / 2 / 7 يجوز برضا الطرفين إقالة عقد الإجارة قبل سريانها.

6 / 2 / 7 تنتهي الإجارة بانتهاء مدتها، ولكنها تبقى للعدر درءا للضرر؛ مثل تأخر بلوغ الأماكن المقصودة من استئجار وسائل النقل، وعدم نضج الزرع في الأرض المستأجرة للزراعة. وتستمر الإجارة حيثئذ بأجرة المثل. ويجوز تجديد الإجارة لمدة أخرى بعدها، سواء حصل التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية أم تلقائيا بوضع نص في العقد بالتجديد عند دخول فترة جديدة إذا لم يتم الإشعار برغبة أحد الطرفين في عدم التجديد.

8 - تمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك

1 / 8 يجب في الإجارة المنتهية بالتملك، تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، ويكون بإحدى الطرق الآتية :

(أ) وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.

(ب) وعد بالهبة.

(ج) عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

- 2 / 8 الوعد بالتملك بإحدى الطرق المذكورة في البند 1 / 8 ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون غيراً؛ تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة؛ لأنها حثيث في حكم العقد.
- 3 / 8 في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى.
- 4 / 8 في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية في مواعيدها وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدية آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد في الموعد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية، لعدم تحقق الشرط.
- 5 / 8 إذا كانت العين المؤجرة مشتراة من المستأجر قبل إيجارها إليه إجارة متتهية بالتملك فلا بد لتجنب عقد العينة من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر.
- 6 / 8 مع مراعاة ما جاء في البند 8 / 8 يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المتتهية بالتملك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتملك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية أو معايير المحاسبة التقليدية يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية.
- 7 / 8 لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.
- 8 / 8 إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحاليتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة.

9 - تاريخ إصدار المعيار

صدر هذا المعيار بتاريخ 4 ربيع الأول 1423هـ = 16 أيار (مايو) 2002م.

اعتماد المعيار

اعتمد المجلس الشرعي المتطلبات الشرعية لصيغة الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وذلك في اجتماعه الرابع المنعقد في 25-27 صفر 1421 هـ = 29-31 أيار (مايو) 2000 م.

ثم اعتمد المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك لتصبح معياراً شرعياً وذلك في اجتماعه الثامن المنعقد في المدينة المنورة بتاريخ 28 صفر 4 ربيع الأول 1432 هـ = 11-16 أيار (مايو) 2002 م.

المجلس الشرعي

- | | |
|---------------|--|
| رئيساً | 1 - الشيخ / محمد تقي العثماني |
| نائباً للرئيس | 2 - الشيخ / عبد الله بن سليمان المنيع |
| عضواً | 3 - الشيخ / الصديق محمد الأمين الضرير |
| عضواً | 4 - الشيخ / وهبة مصطفى الزحيلي |
| عضواً | 5 - الشيخ / عجيل جاسم النشمي |
| عضواً | 6 - الشيخ / عبد الرحمن بن صالح الأطرم |
| عضواً | 7 - الشيخ / غزالي بن عبد الرحمن |
| عضواً | 8 - الشيخ / العياشي الصادق فداد |
| عضواً | 9 - الشيخ / عبد الستار أبو غدة |
| عضواً | 10 - الشيخ / يوسف محمد محمود قاسم |
| عضواً | 11 - الشيخ / داتو حاجي محمد هاشم بن يحيى |
| عضواً | 12 - الشيخ / أحمد علي عبد الله |

ملحق (أ)

نبذة تاريخية عن إعداد المعيار

قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (1) المنعقد في تاريخ 12 ذي القعدة 1419هـ = 27 تشرين الثاني (نوفمبر) 1999م. في البحرين إصدار مطلب شرعي للإجارة والإجارة المتهمة بالتملك بتكليف مستشار شرعي.

وفي يوم الثلاثاء 13 ذي الحجة 1419هـ = 30 آذار (مارس) 1999م قررت لجنة الإفتاء والتحكيم تكليف مستشار شرعي لإعداد الدراسة الشرعية ومسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهمة بالتملك.

وفي اجتماع لجنة الإفتاء والتحكيم المنعقد بتاريخ 13-14 رجب 1420هـ = 22-23 تشرين الأول (أكتوبر) 1999م، ناقشت اللجنة مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهمة بالتملك، وطلبت من المستشار إدخال التعديلات اللازمة في ضوء ما تم من مناقشات وما أبداه الأعضاء من ملاحظات.

عرضت مسودة مشروع المتطلبات المعدلة على المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (3) المنعقد في البحرين في الفترة 15-17 ذي القعدة 1420هـ = 21-23 شباط (فبراير) 2000م، وأدخل المجلس الشرعي تعديلات على مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المتهمة بالتملك، وقرر إرسالها إلى ذوي الاختصاص والاهتمام لتلقى ما يبدو لهم من ملاحظات تمهيداً لمناقشتها في جلسة الاستماع.

عقدت الهيئة جلسة استماع في البحرين بتاريخ 29، 30 ذي الحجة 1421هـ = 4-5 نيسان (أبريل) 2000م، وحضرها ما يزيد عن ثلاثين مشاركاً يمثلون البنوك المركزية، والمؤسسات، ومكاتب المحاسبة، وفقهاء الشريعة، وأساتذة الجامعات، وغيرهم من المعنيين بهذا المجال. وقد تم الاستماع إلى الملاحظات التي أبدت سواء منها ما أرسل قبل جلسة الاستماع أم ما طرح خلالها، وقد تولى بعض أعضاء المجلس الإجابة عن الملاحظات والتعليق عليها.

عقدت لجنة المعايير الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم اجتماعاً مشتركاً بتاريخ 21-23 محرم 1421هـ = 26-28 نيسان (أبريل) 2000م في البحرين للتداول في الملاحظات التي أبدت حول مشروع المتطلبات، وأدخلت التعديلات التي رأتها مناسبة في ضوء المناقشات التي دارت في جلسة الاستماع.

ناقش المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (4) المنعقد في المدينة المنورة في الفترة من 25-27 صفر 1421هـ = 29-31 أيار (مايو) 2000م التعديلات التي أدخلتها لجنة الدراسات الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم، وأدخل التعديلات التي رآها

مناسبة واعتمد هذا المعيار باسم المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بالإجماع في بعض الفقرات، وبالأغلبية في بعضها على ما هو مثبت في محاضر اجتماعات المجلس.

وقد قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (7) المنعقد في مكة المكرمة بتاريخ 9-13 رمضان 1422 هـ = 24-28 تشرين الثاني (نوفمبر) 2001 م إعادة إصدار جميع المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل لتصبح معايير شرعية، وكونت لجنة لهذا الغرض.

وفي اجتماعه رقم (8) المنعقد في المدينة المنورة بتاريخ 28 صفر-4 ربيع الأول 1423 هـ = 11-16 أيار (مايو) 2002 م، اعتمد المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل رقم (2) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك باسم المعيار الشرعي رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك. ولم يجر أي تغيير جوهري في المضمون.

ملحق (ب)

مستند الأحكام الشرعية

تمهيد عن مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

- الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول:
فمن الكتاب قوله تعالى: قالت إحداهما يا أبت استأجره⁽²⁾ وقوله تعالى: لو شئت لاتخذت عليه أجرا⁽³⁾.
- ومن السنة قوله صلى الله عليه وسلم: من استأجر أجيرا فليعلمه أجره⁽⁴⁾ وقوله: أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه⁽⁵⁾.
- وقد وقع الإجماع على مشروعيتهما. وأما المعقول فلأن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على المنافع التي لا يقدرُونَ على تملك أعيانها.
- وأما الإجارة المنتهية بالتملك فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتب عليه جميع أحكام الإجارة واقترب بها وعد بالتملك في نهاية مدتها. وقد تأكدت مشروعيتهما بقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي فصل الصور الجائزة، وغير الجائزة من صور التأجير المنتهي بالتملك⁽⁶⁾.
- هذا، وإن الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة تتميز عن البيع الإيجاري (Hire-Purchase) المعمول به في البنوك التقليدية بأن الإجارة التملكية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتملك. أما الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التملك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار.

(2) سورة القصص، الآية 26

(3) سورة الكهف، الآية 77

(4) رواه ابن ماجه في سننه 1817/2 وانظر مجمع الزوائد للهيتمي 98/4 طبعة دار الريان للتراث ودار الكتاب العربي

(5) أخرجه ابن ماجه (سنن ابن ماجه 817/2)، وأخرجه الطبراني في الأوسط (انظر مجمع الزوائد للهيتمي 98/4).

(6) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 110 (12/4)

- والإجارة المقصودة في هذا المعيار هي إجارة الأعيان (أو الأشياء)، وهي عقد يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.

الوعد بالاستئجار

مستند طلب المؤسسة مبلغاً من الواعد بالاستئجار هو الحاجة إلى تأكيد جدية الواعد لأن الوعد الملزم منه يرتب عليه تبعة مالية إذا نكل عن وعده وتضطر المؤسسة إلى مطالبته وقد يباطل في الأداء . وقد صدرت بشأن هذا المبلغ فتوى عن الهيئة الشرعية الموحدة للبركة⁽⁷⁾، وينطبق هذا على الإجارة .

تملك المؤسسة العين المراد تأجيرها أو تملك منفعتها

- مستند منع تأجير عين معينة غير مملوكة للمؤجر النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده⁽⁸⁾، والإجارة بيع منفعة.
- مستند جواز تملك عين من شخص ثم إيجارها إليه أنها صورة لا تتحقق فيها العينة.
- مستند منع اشتراط الإجارة في البيع هو أن تعليق عقود الشراء على وجود عقد الإجارة ممنوع بالنص عند جماعة من الفقهاء ، وقد منعه الحديث المعروف في النهي عن بيعتين في بيعة⁽⁹⁾.
- مستند مشروعية الإجارة من الباطن في حال عدم اشتراط المؤجر الامتناع عنه هو أن المستأجر ملك المنفعة فيحق له تملكها بالأجرة التي يراها . ومستند المنع عند الاشتراط هو أن ملكية المنفعة انتقلت للمستأجر مقيدة فعليه مراعاة القيد.
- مستند جواز الإجارة لعين موصوفة في الذمة قبل تملكها أن ذلك لا يؤدي للنزاع ، وهي كالسلم ولا يشترط تعجيل الأجرة فيها على أحد قولين للشافعية والحنابلة.
- مستند أفضلية أن يكون الوكيل في شراء العين المراد تأجيرها لصالح المؤسسة غير العميل هو الابتعاد عن الصورية ولكي يظهر دور المؤسسة في العملية.

(7) فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (10/9).

(8) أخرجه أبو داود في سننه 283/3 من حديث حكيم بن حزام.

(9) أخرجه أحمد والنسائي والترمذي وصححه (نيل الأوطار 5/248)

عقد الإجارة

- مستند كون عقد الإجارة لازماً أنه من عقود التمليك القائمة على المبادلة بين عوضين والأصل فيها اللزوم لقوله تعالى: "أَوْفُوا بِالْعُقُودِ" ومستند جواز فسخ الإجارة للأعذار أنه لولا الفسخ لأدى ذلك إلى إتلاف المال للاستغناء عن المنفعة لسبب لا يد فيه للمستأجر مع دفعه الأجرة .
- مستند وجوب تحديد مدة الإجارة أن عدمه يورث الجهالة ومن ثم المنازعة ومستند جواز إضافة عقد الإجارة للمستقبل أنه عقد زمني فتلائمه الإضافة، بخلاف البيع.
- مستند جواز أخذ العربون فعل عمر رضي الله عنه بمحضر من الصحابة، وقد أخذ به الإمام أحمد، وقد صدر بشأن العربون قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي⁽¹⁰⁾.
- مستند عدم جواز إبرام عقد إجارة آخر بعد إجارة العين هو أن المنفعة خرجت من تصرف المالك بعقد الإيجار الأول فصار محل الإجارة مشغولاً بالمستأجر الأول فلم يبق للإجارة الثانية محل، ولا يمكن إدخال مستأجر جديد إلا بالاتفاق على فسخ العقد مع المستأجر الحالي . وعليه، فلا تصلح هذه الصيغة لاستثمار الأموال؛ لأنها تقوم على بيع دين الأجرة، حيث إنها تدخل مستأجرين جديداً في أعيان مؤجرة سابقاً. وتختلف هذه الصورة عن أسلوب نقل المالك ملكية الأعيان إلى المستثمر ليحل محله ولو جزئياً في ملك كل أو بعض العين، وكذلك ملك المنفعة واستحقاق حصته من الأجرة عنها. وقد صدر بشأن منع هذه الصورة قرار من ندوة البركة⁽¹¹⁾.
- مستند جواز توارد عقود إجارة على منفعة معينة لعدة أشخاص دون تعيين زمن معين لكل منهم: أن المنفعة - بحسب مدتها - تتسع لهم، والمسوغ لعدم تحديد ما يخص كلا منهم هو وجود خيار التعيين مع مراعاة أولوية الطلب منهم وقد صدرت بذلك فتوى ندوة البركة⁽¹²⁾.
- مستند اشتراط أن يكون اشتراك الغير في المنفعة قبل إبرام عقدها هو أن إجارة العين يخرجها عن ملكها فيؤجر ما لا يملك وهو ممنوع شرعاً كما سبق وقد أدرج الفقهاء المكاربي المفلس - وهو من يؤجر أشياء معينة ليست عنده - فيمن يحجر عليه.

(10) سورة المائدة الآية / 1

(11) قرار رقم 72 (8/3) بشأن العربون.

(12) قرارات ندوة البركة رقم 4/13.

(13) قرارات ندوة البركة رقم (1/10).

محل الإجارة

- مستند اشتراط إمكانية بقاء العين المؤجرة مع الانتفاع بها أن الإجارة عقد على المنفعة وليس على العين فلا تصح على ما يستهلك بالانتفاع. ومستند وجوب أن تكون المنفعة مشروعة هو أن الإيجار لمحرّم فيه معونة على الإثم وهي محرمة لقوله تعالى: وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ⁽¹⁴⁾.
- مستند منع اشتراط المؤجر البراءة من عيوب العين المؤجرة أن ذلك الشرط يخالف لمقتضى العقد الذي هو المعاوضة بين الأجرة والمنفعة، فإذا تعطلت المنفعة كلياً أو جزئياً صارت الأجرة من قبيل أكل المال بالباطل. وقد نص قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي على تحمل المؤجر تبعة الهلاك والعيوب ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر⁽¹⁵⁾ كما جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أنه ليس للمؤجر التبرؤ من عيوب العين⁽¹⁶⁾.
- مستند المنع من اشتراط الصيانة الأساسية على المستأجر أن هذا الاشتراط يخالف مقتضى عقد الإجارة ولأن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ولا يتحقق ذلك إلا بسلامة العين وصيانتها، وذلك لاستحقاقه الأجرة التي هي مقابل المنفعة، وقد صدرت بشأن ذلك فتوى من الهيئة الشرعية الموحدة⁽¹⁷⁾.
- مستند تحمل المؤجر مصروفات التأمين دون المستأجر هو أن ضمان الملك على المالك وهو هنا المؤجر. وقد صدر بشأن ذلك قرار عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي⁽¹⁸⁾.
- مستند جواز استخدام مؤشر لتحديد أجرة الفترات التالية للفترة الأولى من مدة الإجارة هو أن التحديد بذلك يؤول إلى العلم وذلك من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل وهو لا مجال فيه للنزاع ويحقق استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد، كما جاء في فتوى ندوة البركة الحادية عشرة.
- مستند جواز تعديل أجرة الفترات المستقبلية أنه تجديد للعقد على فترة لم تستحق أجرها فلم تعد ديناً وبذلك لا تتحقق جدولة الدين الممنوعة شرعاً، أما لو تمت زيادتها عما مضى من المدة مع زيادة أجل السداد تكون من الربا.

(14) سورة المائدة الآية / 2 .

(15) قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 13 (3 / 1).

(16) فتاوى المجبة الشرعية الموحدة للبركة رقم (97 / 1).

(17) فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (9 / 9).

(18) قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 13 (3 / 1).

الضمانات ومعالجة مديونية الإجارة

- مستند مشروعية طلب ضمانات للسداد أن ذلك لا يخالف مقتضى العقد بل يؤكد. والضمانات تلائم عقود المداينات.
- مستند جواز اشتراط حلول الأقساط بالتأخر عن الأداء قوله صلى الله عليه وسلم: المسلمون على شروطهم . والأجل حق المستأجر (المدين بالأجرة) فيحق له التنازل عنه أو تعليق التنازل عنه بوقوع التأخر عن السداد .
- مستند تحريم الزيادة في دين الأجرة مقابل زيادة أجل سدادها أن ذلك من ربا الجاهلية.
- إن جواز الاشتراط على المدين الماطل بالتزام التصديق بمبلغ زائد عن الدين لتصرفه المؤسسة في وجوه البر هو من قبيل الالتزام بالتبرع المعروف عند المالكية وهو قول أبي عبد الله بن نافع وعبد بن إبراهيم بن دينار من فقهاء المالكية⁽¹⁹⁾.

طوارئ الإجارة

- مستند جواز بيع المؤجر العين المؤجرة لغير المستأجر بدون رضا المستأجر أنه يتصرف في ملكه وهي العين دون إخلال بحق المستأجر المنحصر حقه في المنفعة، والتسليم تكفي فيه القدرة عليه وذلك عند انقضاء الإجارة فيملك المشتري المبيع مسلوب المنفعة . وقد صدرت بشأن ذلك قرار الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار⁽²⁰⁾ والهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني⁽²¹⁾.
- مستند انفساخ عقد الإجارة بالهلاك الكلي للعين المؤجرة أن الأجرة نظير المنفعة فإذا هلكت العين لم يبق مسوغ لاستحقاق الأجرة.
- مستند استحقاق الأجرة ولو أعاد المستأجر العين أو توقف عن استخدامها هو أن عقد الإجارة لازم ولا ينفرد المستأجر بفسخه.

(19) ينظر كتاب: تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب ص 71 - 76.

(20) قرار الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار برقم (11).

(21) فتاوى الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني برقم (18).

- مستند فسخ الإجارة بالعدر الطارئ هو الحاجة لأنه لو لزم العقد مع وجود العذر لزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد . وقد صدرت بشأن ذلك فتوى من هيئة الفتوى والزكاة الشرعية لبيت التمويل الكويتي⁽²²⁾ والهيئة الشرعية الموحد للبركة⁽²³⁾.
 - مستند جواز اشتراط المؤجر فسخ عقد الإجارة لعدم سداد الأجرة هو أن الأصل في الشروط الجواز والصحة وهذا الشروط لا يحل حراما ولا يحرم حلالا فينطبق عليه حديث المسلمون على شروطهم إلا شرطا أحل حراما أو حرم حلالا⁽²⁴⁾.
 - مستند عدم انتهاء الإجارة ب وفاة أحد العاقدين أنها متعلقة بعين فما دامت العين باقية والعقد قائما فالإجارة باقية . ومستند حق الورثة في الفسخ إذا أثبتوا عجز مواردتهم عن أعباء العقد دفع الضرر عنهم وهذا الاستثناء مأخوذ من مذهب مالك، وفيه فسحة للمستأجر أما المؤجر فلا يتضرر ورثته لأنهم يحصلون على الأجرة بعدم انتهاء الإجارة .
- تمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك**
- مستند وجوب استقلال وثيقة الوعد وطريقة التملك عن عقد الإجارة تحقيق عدم الربط بين التصرفات . وقد صدر بشأن ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي⁽²⁵⁾.
 - مستند إلزامية الوعد هو أن المؤسسة دخلت في أمر لم تكن لتدخل فيه لولا الوعد، وهو شراء العين لتأجيرها إليه فالإزامية الوعد تدرك الضرر عن الموعود. ومستند منع المراجعة الملزمة أنها تشبه العقد فيؤدي ذلك إلى التعاقد قبل التملك. وقد صدر بشأن ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي⁽²⁶⁾.
 - مستند مشروعية تعليق الهبة على إتمام الإجارة هو أن الهبة تقبل التعليق . وقد وهب النبي صلى الله عليه وسلم النجاشي هبة معلقة على وجوده حيا حين وصول حاملها إليه⁽²⁷⁾.

(22) فتوى رقم 233 و 253.

(23) فتاوى الهيئة الشرعية الموحد للبركة رقم (9/9).

(24) هذا الحديث رواه عدد من الصحابة، وأخرجه أحمد (312/1) وابن ماجه بإسناد حسن (2/784) طبع مصطفى البابي الحلبي، القاهرة، 1372هـ/1952م) والحاكم طبع حيدر آباء الهند-1355هـ) والبيهقي (6/70، 156، 133/10، طبع حيدر آباء الهند-1355هـ) والدارقطني (4/228، 3/77 طبع دار المحاسن للطباعة، القاهرة 1372هـ/1952م).

(25) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 13/3.

(26) قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي برقم 40-41 (2/5 و 3/5).

(27) أخرجه ابن حبان (صحيح ابن حبان 11/516) وأخرجه أحمد (مستند الإمام أحمد 6/404).

- مستند جواز إجارة العين تأجيراً متتهياً بالتمليك إلى من اشترت منه بشرط مضي فترة أن ذلك يعدّها عن العينة لأن تغير العين أو تغير قيمتها بمضي المدة يجعلها بمثابة عين أخرى.
- مستند وجوب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المتتهية بالتمليك أنها بوجود الوعد بالتمليك لم تخرج عن كونها إجارة وثبوت أحكام الإجارة لها، ولمنع تداخل العقود (البيع والإجارة) وقد صدر بشأن ذلك قرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي.²⁸
- مستند منع التملك مضافاً للمستقبل هو أن البيع لا يقبل الإضافة للمستقبل لأن أثره لا يختلف عن صيغته.
- مستند الرجوع إلى أجرة المثل بفوات التملك لسبب لا يد فيه للمستأجر أن في ذلك دفع الضرر عنه حيث إنه دفع أكثر من أجرة المثل لتحصل له الملكية فإذا فأتت ترد الأجرة إلى أجرة المثل. وهو استثناس بمبدأ الجوائح في الثمار حيث يوضع جزء من الثمن إذا تلفت بأفة سبوية .

ملحق (ج)

التعريفات

الإجارة

الإجارة المقصودة في هذا المعيار: هي إجارة الأعيان وهي عقد يراد به نقل ملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.

الإجارة المنتهية بالتمليك

للإجارة صورة يعمل بها في المؤسسات المالية الإسلامية تسمى الإجارة المنتهية بالتمليك، وهي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار.